

# ハイストリートマーケット の回復と出店戦略

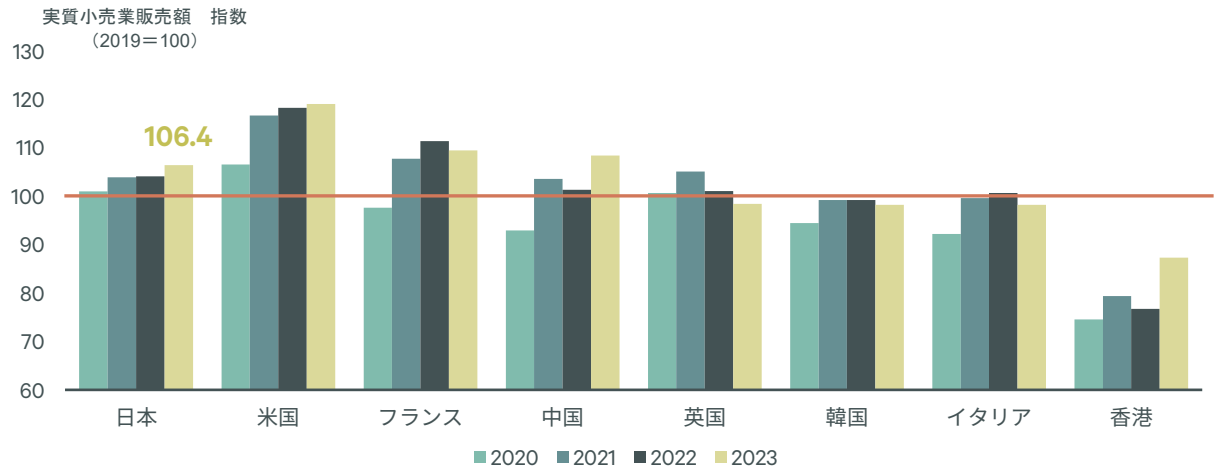
2024年5月 本田 あす香

2023年は、路面店が立ち並ぶ都心ハイストリートの人流が回復し、路面店の売上は上昇した。その結果、出店ニーズは増加し、全国のハイストリートの空室率は大幅に低下、賃料相場は上昇トレンドに入った。2024年に入ると、リテラーが検討できる賃貸物件はごくわずかとなり、賃料上昇によるコスト増加の懸念も高まっている。今後、賃貸市場の需給バランスがタイトなハイストリートで希少な出店チャンスを逃さないために、賃借のみならず取得も選択肢として検討するリテラーが増加するだろう。

## 1. 日本の小売市場は安定したマーケット

日本の小売業販売額は増加傾向が続いている（Figure 1）。2023年の小売業販売額（実質ベース）は2019年に対して6.4%増と、コロナ禍が始まった2020年以降も増加した。一方、海外では、2023年に小売業販売額が前年比で減少した国もみられている。それらの国では、日本よりも早く経済の正常化が始まった結果、2023年にはその反動がみられたことや、インフレにより消費者の節約志向が高まったことが影響していると考えられる。

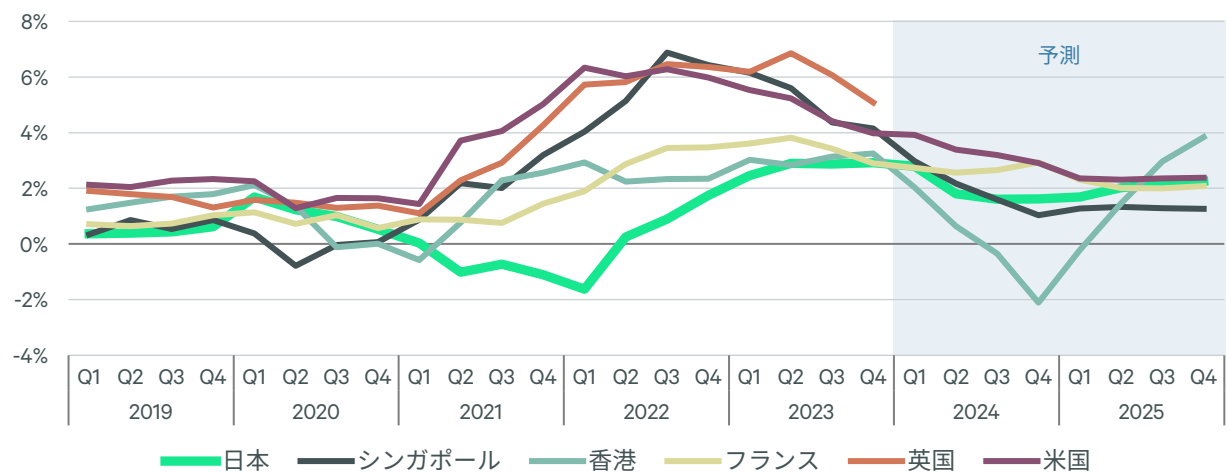
Figure 1: 主要国の実質小売業販売額の推移



\*現地通貨ベース 出所: Oxford Economics、経済産業省、CBRE、2024年4月

日本でもインフレは進行している。日本の消費者物価指数（食料とエネルギーを除く）の変動率は2022年Q1から上昇し2023年をピークに緩やかに低下、足元では2%台で推移している（Figure 2）。とはいえ、その変動幅は海外の主要国よりも小さく、変化は緩やかである。今後の消費者物価指数の上昇率の低下および実質賃金が上昇に転じる可能性を考慮すれば、小売業販売額は引き続き増加する可能性はある。日本の小売市場における需要は底堅いと言えよう。

Figure 2: 消費者物価指数（食料とエネルギーを除く、対前年同期比）

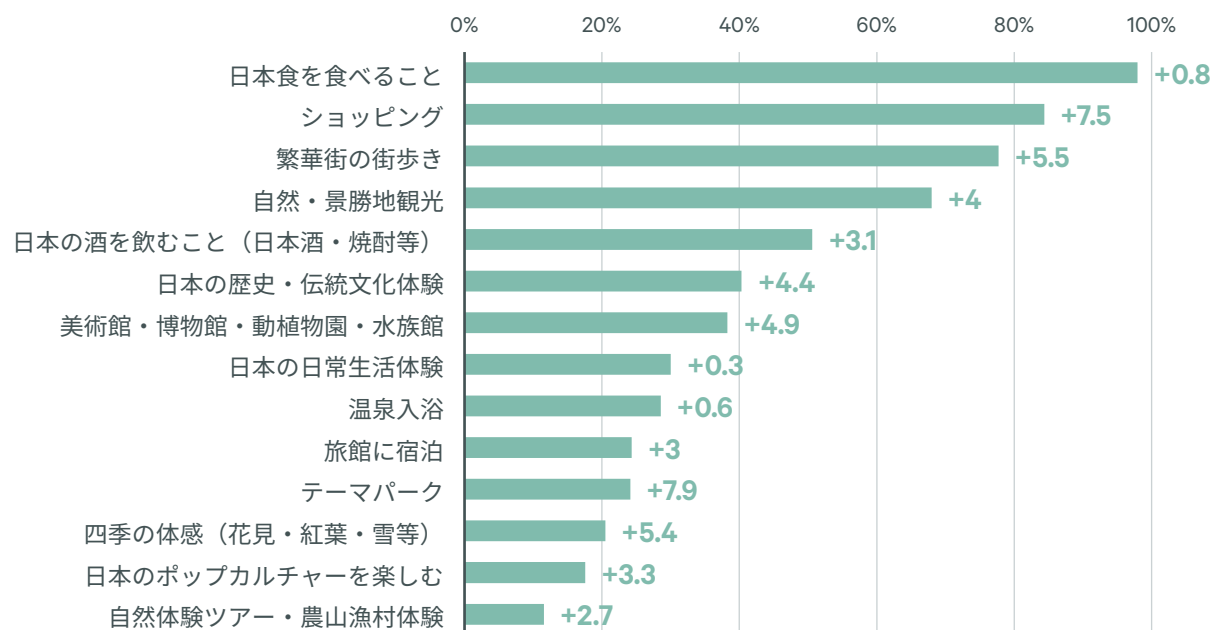


\*予測値は英国を除く 出所: Oxford Economics、Macrobond、CBRE、2024年4月

さらに、日本の小売市場は今後もインバウンド消費によって販売額が増加する余地がある。2023年の訪日外国人による年間消費額は5.3兆円（対2019年比+10.2%）と過去最高を記録。訪日外国人の国別に分けた消費額を見ると、上位は台湾（割合は14.8%）、中国（同14.3%）、韓国（同13.9%）が占めた。このうち、2023年の中国からの旅行者数は対2019年比で70.4%減と大きく回復が遅れていることから、今後、中国からの旅行者数の回復が消費額の大幅増加に繋がることが期待される。

また、今後も、都心の路面店が集積するハイストリートにおける訪日外国人の人流は増加する可能性がある。観光庁が訪日外国人に実施したアンケート調査（2023年10～12月、Figure 3）によれば、「今回したこと」の回答率に「日本食を食べること」（98%）、「ショッピング」（84%）、「繁華街の街歩き」（78%）がトップ3に上り、2019年同時期の調査結果より回答率も増加した。銀座や心齋橋など、都心のハイストリートがこれら要素を備えていることが、訪日外国人を惹きつける要因となっている。

Figure 3: 訪日旅行に関する意識の変化 2023年10～12月期 「今回の旅行でしたこと」（複数回答可）



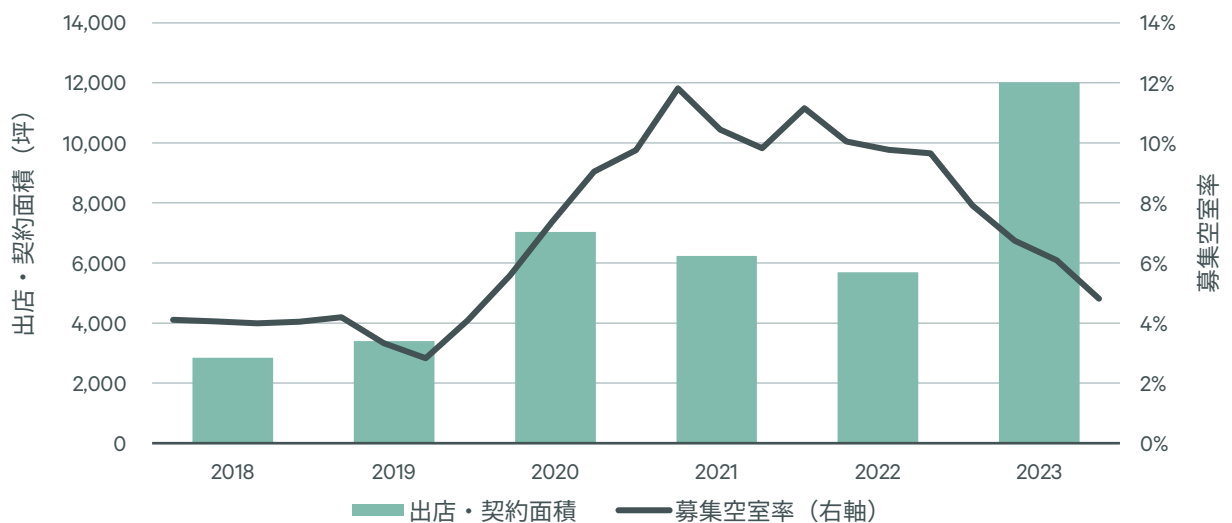
\*回答数は7,317人、回答率10%以上を表示、数値は対2019年比（変動ポイント）出所:観光庁、CBRE、2024年4月

## 2. 出店意欲は高まる一方、選択肢は狭まる

都心の路面店に対するリテーラーの出店意欲は高まっている。CBREが「ハイストリート」と定義する都心の路面店舗が集積するエリアで、2023年に新たに开店（契約）したリテーラーの面積は、2022年を111%上回った（Figure 4）。その結果、2023年にハイストリートで募集される店舗区画も大きく減少。2023年Q4の募集空室率は4.8%と1年前より4.9ポイント低下した。

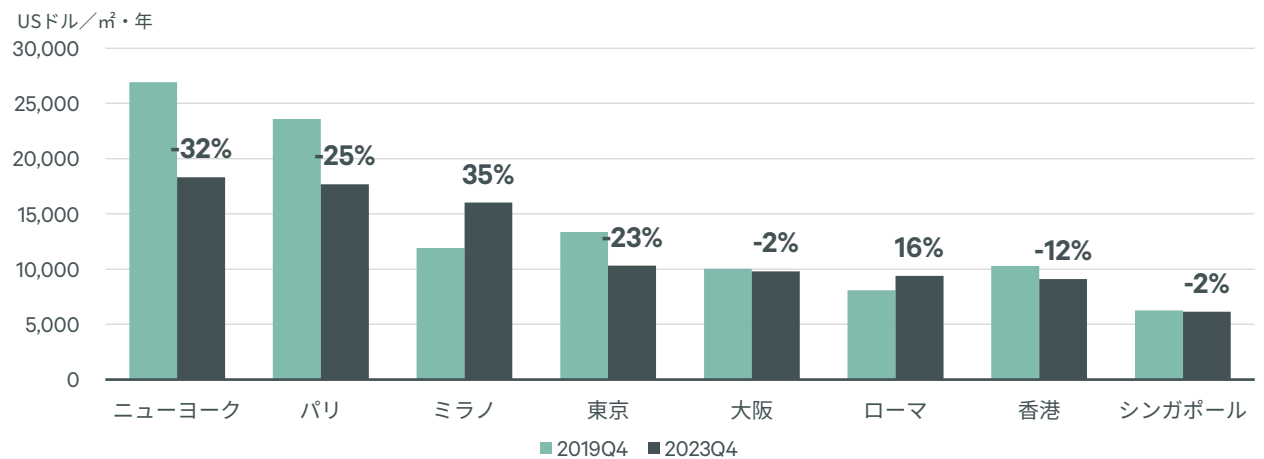
外資系リテーラーの出店の動きも活発だ。上記の开店（契約）面積のうち、外資系リテーラーが占める割合は、2022年に62%、2023年は40%だった。この背景には2022年以降進行した円安があると考えられる。世界の主要マーケットにおける賃料をドルベースで比較すると（Figure 5）、東京（銀座）は相対的に低い水準にある。さらに、このドルベースの賃料をコロナ前（2019年Q4）の水準と比較すると、東京（銀座）は23%下落した。他のマーケットに比べて東京の賃料は割安であることも、外資系リテーラーの出店を促している要因の一つだろう。

Figure 4: 主要ハイストリート リテーラーの开店・契約面積



\*対象エリアは4つのハイストリート（銀座、表参道・原宿、心斎橋、栄）で、1年先までに入居可能な募集区画を対象に集計  
出所: CBRE、2024年4月

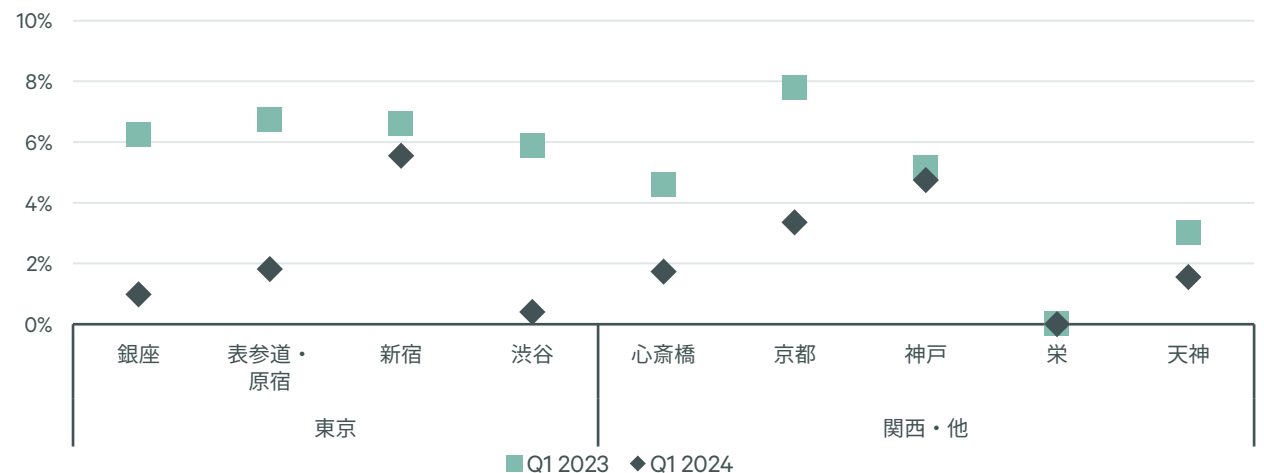
Figure 5: 世界のプライム賃料（ドルベース）



\*シンガポールはショッピングセンター、それ以外はハイストリートのプライム賃料。ニューヨークのみ2023年Q3  
出所: CBRE、2024年3月

一方で、2023年に増加したりテラーの出店の動きは、空室の枯渇にもつながっている（Figure 6）。ハイストリートの中でもリテラーの人気の特に高いプライムエリアを対象とした空室率は、2024年Q1時点で銀座が対前年同期比-5.2ポイントの1.0%、心齋橋が同-2.9ポイントの1.7%など、調査対象である9エリアのほぼ全てで低下した。このことはリテラーにとって、希少性の高いエリアでは次の出店先の選択肢が限られるということを示している。

Figure 6: ハイストリート 空室率の変化



\*対象はプライムエリア 出所: CBRE、2024年4月

また、日本国内のリテラーにとって路面店の賃料相場が上昇していることも課題だ。2024年Q1時点の平均賃料は、心齋橋、神戸、京都、銀座で2019年Q4の水準を上回っている（それぞれ+23.2%、+15.3%、+10.0%、+1.9%）。店舗を新たに借りる際のコストが上がっているのみならず、既存店舗においても、再契約の際に賃料が引き上げられる可能性が高まっている。

### 3. 物件取得のメリット

リテラーが実店舗を出店する場合の選択肢には物件を賃借するか保有（取得）するかの2つがあり、これまでは基本的に賃借がメインとなっていた。CBREの調査によれば、銀座でリテラーが賃借している棟数の割合は2023年末時点で76%、保有割合は24%と推定される。

一方で、不動産取得を検討するリテラーは従来から一定程度存在する。その多くは、出店する店舗が旗艦店であるケースだ。競合するリテラーが少ないため最適な立地を確保しやすいことに加え、ブランドの魅力を消費者に伝える店舗づくりを実現しやすいこと等が、取得を志向する場合の主な動機である。保有物件の方が店舗設計の自由度が高く、賃借期間の制限を受けないため、長期的なスパンで投資することも可能だ。さらに、希少な立地であるからこそ、余剰な面積を外部に賃貸し収益を得ることもできる。

実際に、取得を検討するリテラーも増えている。このリテラーの代表がラグジュアリーブランドであり、既に海外の主要ハイストリートでは多くの取得事例がみられている（Figure 7）。日本でも、ラグジュアリーブランドだけでなく、宝飾・時計、アパレル、スポーツといったリテラーが取得を検討している。

今後のハイストリートの賃料相場は、リテラーの旺盛な出店ニーズが続くことから、上昇傾向が続くとCBREでは見込んでいる。リテラーが賃貸借契約を締結・更新する際も、さらなる賃料上昇を

懸念して、長期の定期借家契約を要望するケースが増えている。契約期間中に支払う賃料総額が、取得する場合の価格と大きく乖離しなければ、選択肢として取得も検討されるだろう。賃貸市場の需給バランスがタイトなハイストリートで希少な出店チャンスを逃さないために、賃借のみならず取得も選択肢として検討するリテラーは今後増加すると考えられる。

Figure 7: 世界のハイストリート 主な売買事例

取引日	都市	所在地	買主	主なテナント
2024Q2	Milan	Via Monte Napoleone 8	Kering	Cova, Prada, Saint Laurent
2024Q1	New York	715- 717 5th Ave	Kering	Giorgio Armani, Dolce & Gabbana
2023Q4	Paris	150 Av Des Champs-Elysees	LVMH	n/a
2023Q3	London	171 New Bond St	Swatch Group Ltd	Harry Winston
2023Q3	Paris	56 Ave Montaigne	Kering	n/a
2023Q2	Paris	101 Ave Des Champs-Elysees	LVMH	Louis Vuitton
2023Q1	Paris	235 Rue Saint-Honore	Kering	Gucci
2023Q1	Paris	14 Rue de Castiglione	Kering	Gucci
2021Q4	San Francisco	340 Post St	Chanel	Williams-Sonoma
2021Q2	New York	546 Broadway	UNIQLO	UNIQLO
2020Q4	London	158-159 New Bond St	Chanel	Chanel

出所: メディア情報を元に作成、CBRE、2024年4月

## Contacts

本田 あす香  
ディレクター  
リテールチームリーダー

asuka.honda@cbre.com

大久保 寛  
マネージングディレクター  
リサーチヘッド

hiroshi.okubo@cbre.com

無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBRE は、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。